



PSJ Hydrotranzit a.s.
Vlčie hrdlo 90
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
13.11. 2015	MAGS OUIIC 56774/15-371685	Ing. arch. Brezníková/218	18.01. 2016
13.01. 2016	MAGS OUIIC 33896/16-5875		

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PSJ Hydrotranzit a.s., Vlčie hrdlo 90, Bratislava
investičný zámer:	„Administratívna budova AB PSJ II, Slovnaftská ul.“ parc. č. 4984/19, 4984/51, k. ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	13.11. 2015, doplnená 13.01. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Németh/reg. č. 1460AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2015

Predložená dokumentácia rieši výstavbu novej administratívnej budovy spoločnosti PSJ Hydrotranzit a.s.. Stavba sa umiestňuje v jestvujúcom areáli, ktorý je vo vlastníctve tejto spoločnosti. Navrhovaná budova je situovaná na parcele č. 4984/19, na ktorej stojí/v súčasnosti nevyužívaný, sklad PSV, a ktorý bude asanovaný. Priestor areálu pozostáva z objektov výrobnoskladového charakteru, objektov technickej vybavenosti, vrátnice, administratívno-prevádzkovej budovy a budovy služobného ubytovania. Všetky pozemky tvoria takmer výlučne zastavané a spevnené plochy. Okolie areálu a zástavbu Slovnaftskej ulice dopĺňajú administratívne budovy a budovy pre prevažne prechodné bývanie.

Administratívna budova je navrhnutá ako jeden dilatačný celok s pôdorysnými rozmermi 16,10 m x 45,30 m. Objekt má 5 nadzemných podlaží/NP, bez podpivničenia. Parter je na južnej fasáde uskočený o 3,1 m. 5.NP je z juhu ustúpené o 3,3 m a z východu a západu o 6,5 m. Konštrukcia strechy je navrhnutá ako plochá jednoplášťová strecha. Na terase/5.NP, bude na rektifikačných terčoch uložená drevená podlaha.

Pre účely statickej dopravy sa na časti pozemku parc. č. 1484/51 vybuduje 59 parkovacích miest (počet je v súlade s STN 73 6110 – z2). Areál je v súčasnosti dopravne napojený na Slovnaftskú ulicu jestvujúcim vjazdom; nároky na nové dopravné napojenie nevznikajú.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Celková výmera riešeného územia/pozemok parc. č. 4984/19 a záujmová časť pozemku parc. č. 1484/51 je 2 493 m², zastavaná plocha objektom administratívnej budovy je 729,03 m². Spevnené plochy sú navrhované vo výmere 1 437,97 m² a plocha zelene 326 m². Úžitková plocha budovy je 2 783,42 m².

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, stanovuje funkčné využitie územia: **distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302**.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Zariadenia administratívy súvisiace s funkciou sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Novostavba administratívnej budovy AB PSJ II na Slovnaftskej ulici spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia: index zastavaných plôch/IZP = 0,29, index podlažných plôch/IPP = 1,46 a koeficient zelene/KZ = 0,13, v kontexte s celou funkčnou plochou, hodnotíme ako akceptovateľné. Stavba rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu stabilizovanej funkčnej plochy: distribučné centrá sklady, stavebníctvo.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Administratívna budova AB PSJ II, Slovaftská ul.“
na parcele číslo:	4984/19, 4984/51
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Slovaftská ulica, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Odporúčanie:

- spevnené plochy realizovať formou vodopriepustných vegetačných tvárnic.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal..

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, OUIČ/archív